

ネオ・サミット茅ヶ崎整備事業 環境共生協定書の内容

平成 25 年 11 月 8 日付けで締結された環境共生協定書の内容は、以下のとおりです。

1 事業の概要

事業の名称	有料老人ホーム「ネオ・サミット茅ヶ崎」(住宅型・介護付) 整備事業
協定区域	茅ヶ崎市東海岸南 4 丁目 3 番 3 号
実施者	大和ハウスライフサポート株式会社

2 有効期間並びに協定の効力及び承継の範囲

本協定に掲げる環境共生の取組については、本計画により整備する施設の一部改修や再整備までの間、環境共生協定の効力が及ぶものとする。なお、施設の一部改修や再整備を行おうとする場合は、必要に応じ、甲（神奈川県）、乙（茅ヶ崎市）、丙（大和ハウスライフサポート株式会社）協議を行うものとする。

3 協定の運営・管理方法

本協定に掲げる環境共生の取組については、「県央・湘南都市圏環境共生モデル都市づくり推進要綱」の趣旨を踏まえ、関係法令等に基づき適正に管理し、運営をする。

4 環境共生の取組の概要

目標	環境共生の取組の方向	環境共生の取組内容	
<p>目標1 自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり</p>	<p>建物の外周三方に、幅約 5～8m程の緑地を設けることで、風の通り道の確保や、気候緩和などの効果を図るとともに、以前の屋敷林の面影を継承する。</p>	○	1 大幅な土地形状の変更を抑制する
		○	2 気候緩和のための計画的な緑地を配置する
		○	3 地域の風の流れに配慮した土地利用及び建物配置とする
		○	4 既存の樹林地、草地、水面、農地等を保全する
		○	5 新たな緑地を整備する
		○	6 雨水の地下浸透能力を強化する
			7 自然の水辺空間を保全及び再生する
			8 貴重動植物種の保全対策をする
		○	9 地域・地区の特性に沿った植物・動物生育生息空間を確保する
		(その他、事業者が独自に取組む項目)	
<p>目標2 環境への負荷を低減する都市づくり</p>	<p>屋上に定格出力 30kW の太陽光発電パネルを設置するほか、館内のすべてのダウンライトにLEDを採用する。また、全個室の窓にはペアガラスを採用するほか、屋上緑化により、日射熱の軽減を図る。</p>	○	10 パンプソーラーシステム等を導入する
		○	11 省エネ型の照明、空調換気、給湯設備及び動力設備を導入する
			12 太陽熱利用温水機器を導入する
		○	13 太陽光発電施設・設備を導入する
			14 風力を発電等に活用する
			15 長寿命の建築物を建設する
		○	16 建築物、外構等にリサイクル材を使用する
		○	17 建設発生土の発生を抑制する
		○	18 ゴミ分別収集システムを導入する
			19 生ゴミ処理機（コンポスター等）を導入する
			20 中水道システムを導入する
			21 雨水貯留施設を導入し雨水を活用する
		○	22 上水道の節水設備を導入する
	23 コージェネレーション設備等による地域冷暖房、地域熱供給システムを導入する		
		(その他、事業者が独自に取組む項目)	
<p>目標3 環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり</p>	<p>北側敷地境界を 2mセットバックし、歩行者や自転車が安全に通行できる道路空間を創出するほか、施設利用者用に、近隣商業施設へ、シャトルバス(6回/日)を定期運行する。</p>	○	24 施設の整備規模に応じた駐・停車スペースを確保する
			25 公共交通機関への乗り継ぎ・乗り換え環境を整備する
			26 公共交通の導入を前提とした道路を整備する
		○	27 自転車・歩行者空間を整備する
		○	28 施設の整備規模に応じた駐輪場を整備する
			29 生態系に配慮した道路を整備する
			30 騒音低減や透水性に配慮した道路舗装とする
			31 植栽・緩衝緑地帯を整備する
			32 低公害車に対するサービス拠点を整備する
		(その他、事業者が独自に取組む項目)	
<p>目標4 地域アメニティを創出する都市づくり</p>	<p>敷地の北西の角には、地域住民も利用できる自主管理公園を整備する。茅ヶ崎市の津波一時退避場所として、車椅子でも避難できるよう、屋上へつながる屋外スロープを設置する。</p>	○	33 緑とふれあえる場を整備する
			34 水とふれあえる場を整備する
		○	35 地域景観に配慮し、電線の地中化や建築物等の高さ、形状、色等の工夫をする
		○	36 災害時に利用出来るような施設を適切に配置する
		○	37 高齢者、障害者等に配慮した建築物、歩行空間等を整備する
		(その他、事業者が独自に取組む項目)	

5 環境共生の取組の実施方法

	項目	環境共生の取組の実施方法
目標 1	1	建築物の設置箇所以外は、既存の土地形状のままとする。
	2	建物の外周三方に、幅約 5～8m 程の緑地を設ける。
	3	建物の外周三方に、幅約 5～8m 程の緑地を設けることで、風の通り道を確保する。
	4	敷地の北西角に設けた自主管理公園内に、既存のマツを保存するほか、建物へのアプローチの途中にシンボルツリーとして既存樹木のモチを 1 本移植する。また、敷地の外周三方への緑地整備により、以前の屋敷林の面影を継承する。
	5	建物の外周三方に、幅約 5～8m 程の緑地を整備し、カワヅザクラ、シラカシ、クロガネモチなどを植えた他、建物の屋上にも芝、アジサイなどを植え、庭園を整備する。
	6	北側駐車場の下に雨水貯留槽を設置したほか、雨水排水計画では、浸透トレンチや、浸透枡を設置する。
	9	茅ヶ崎市生息草の種子が入った既存の土を保存し、建物工事後の植栽用の表土として使用する。
目標 2	10	各居室には、奥行き 1.8m ほどのバルコニーを設けて日射熱の軽減を図るほか、全個室の窓にはペアガラスを採用する。また、屋上緑化により、日射熱の軽減を図る。
	11	ラウンジ、食堂、廊下などの、館内のすべてのダウンライトに LED を採用し、蛍光灯使用に比べ消費電力を約 45% 削減する。また、共用部や全個室のトイレなどに人感センサーを導入する。その他、1 階食堂はデシカント空調、2・3 階は全熱交換機を導入する。
	13	屋上に定格出力 30kW の太陽光発電パネルを設置し、共有部分の照明の一部電力（約 35%）を賄う。
	16	躯体コンクリートに高炉スラグを採用するほか、外装タイル、内装タイル、長尺塩ビシートにおいてグリーン調達法の特定調達品目を採用する。
	17	発生土を抑制するために、既存の土地形状を活かした計画とする。
	18	各階のゴミ置場においてゴミを分別し、収集については屋外のゴミ置場で一括して分別集積を行う。
	22	介護棟、共用部の手洗は自動水栓とし、すべてのトイレで節水型便器を採用する。また、1 階浴場では過機付浴槽を採用する。
独自	井戸水を植栽散水に利用する。	
目標 3	24	建物の北側に施設利用者や来所者用の駐車スペースを確保する他、建物通用口の脇に荷捌き用の駐車スペースを確保する。
	27	敷地入口から建物エントランスまで、車路とは別に、高低差を解消するスロープとして幅約 1.8m の歩行者空間を確保する。また、北側敷地境界を 2m セットバックし、歩行者や自転車が安全に通行できる道路空間を創出する。
	28	建物の北側に施設利用者や来所者用の駐輪スペース（平置）を確保する。
	独自	施設利用者用に、近隣商業施設へ、シャトルバス（6 回/日）を定期運行する。また、社用車として EV を 1 台導入する。
目標 4	33	建物の周囲に整備した幅約 5～8m ほどの緑地の中央に散策路を設け、入居者が散策できるようにする他、入居者が利用できる屋上庭園を整備する。また、敷地の北西の角には、地域住民も利用できる自主管理公園を整備する。
	35	周辺の住宅街に合わせて、建物の高さを 3 階建てと低く抑え、外壁はアースカラーのタイル仕上げとする。また、敷地北西角の自主管理公園には、既存の門柱を遺構としてそのまま保存する。
	36	茅ヶ崎市の津波一時退避場所に指定され、住宅性能評価基準の耐震等級 2 相当の構造強度で設計する（建築基準法の 1.25 倍の地震力を想定）。津波避難ビルとして、車椅子の入居者や近隣住民が避難できるように、屋外に屋上（海拔 17.5m）へつながるスロープを設置する。また、「非常用自家発電機」「非常用マンホールトイレ」「災害時用井戸」を導入するほか、1 日 2 食 3 日分×300 人分の非常食を備蓄する。
	37	敷地の入口から全個室に至るまで、すべてバリアフリー仕様とする。
	独自	植物工場（水耕栽培）を設置し、年間を通じて、入居者に地産地消の採れたての新鮮な葉物野菜を提供する。